

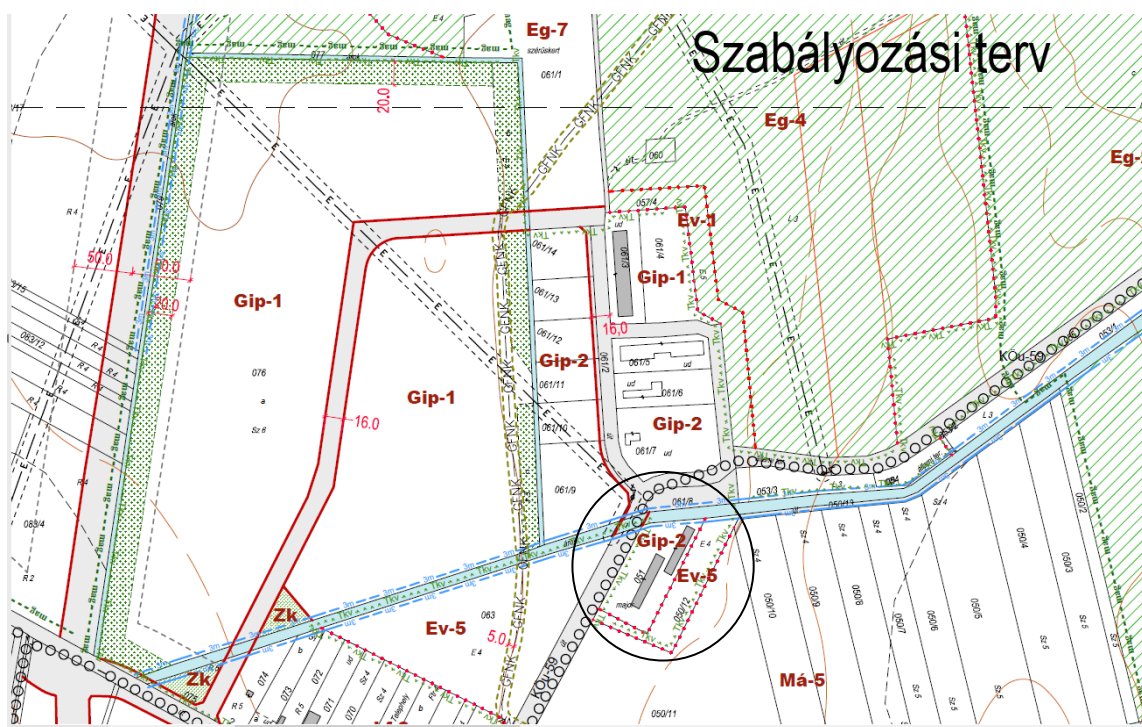
**IMRE
BÉLA**

Ingatlanvagyon értékelő

Névjegyzéki szám: 27/2003

Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros külterület 051. hrsz alatti ingatlanforgalmi értékebecslése



Készült: 2026. július 05.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
Tartalomjegyzék	2
Értékelés összefoglaló adatlap	3
Ingatlan értékelés	
1. Előzmény	4
2. Alapadatok	4
3. Megállapítások	5
4. Ingatlan értékbecslése	7
5. Ingatlan értékmegállapítása	8
6. Megjegyzések, feltételek	14
 3. Mellékletek	
- Tulajdoni lap másolat	15-16
- Szabályozási terv kivonat	17
- fényképfelvételek	18-19

Értékelés összefoglaló adatlap

MEGBÍZÓ

Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros volt TSZ major területére vezető út melletti külterületi ingatlan
forgelmi érték megállapítása

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros
HRSZ-a : 05. hrsz

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Terület nagysága: 051. hrsz – 4415 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés időpontja: 2018. november 29.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingatlan értéke: 19 637 920 Ft + ÁFA
azaz: Tizenkilencmillió-hatszázharminchétezer-kilencszázhusz
00/100 forint + ÁFA

Nagykanizsa, 2026. 07. 05.

Készítette:


.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzata 2026. július 2-án kelt megrendeléssel megbízást adott a Zalakaros külterület 051. hrsz-ú kivett, beépítetlen terület ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésére.

A megbízáshoz csatolta az érintett ingatlan tulajdoni lapok másolatát, a város szabályozási terv kivonatát valamint a területek megjelölését tartalmazó térképi vázlatot.

Előzetes egyeztetés alapján a területek helyszíni szemlét 2026. július 5-én tartottam meg, ahol a területek nem kijelölt telekhatár vonalakkal, de nagyrészt azonosíthatóan megtekinthetők voltak.

A szabályozási tervi kivonaton két épület van feltüntetve, azonban az épületek lebontásra kerültek.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata

Megbízott: Imre Béla ingatlanforgalmi értékbecsülő
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c

Megbízás tárgya: Zalakaros 051. hrsz-ú beépítetlen
ingatlan ingatlanforgalmi értékének megállapítása

Tulajdonos: Zalakaros Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Ingatlanok adatai:

Terület hrsz-a	Területi besorolása	Területe	Művelési ága	Szabályozási tervi besorolás
051.	külterület	4415	kivett, beépítetlen területerdő	GIP-2

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a megbízó által biztosított tulajdoni lapok, térképvázlat és szabályozási tervkivonat valamint a helyszíni felmérés biztosította.

3. Megállapítások

Ingatlan elhelyezkedésének leírása:

Az ingatlan Zala megyében, Magyarország dél-nyugati részén Zalakaros városban helyezkedik el.

Zalakaros nevezetes fürdőhely, jelentős idegenforgalommal, méltán tart nagy érdeklődésre számot.

Az ingatlan a város Újfalu, kültelek területén található.

A tárgyi ingatlanok a Zalakaros-Zalakomár összekötő 7521. jelű útra északi irányba csatlakozó 062 hrsz-ú külterületi úton haladva található az országos közúttól mintegy 200 m-re.

Az ingatlan a megközelítő feltáró út keleti oldalán helyezkedik el.

Északról árok határolja.

Az ingatlan megközelítése

Az előző pontban már érintett 7521. j. országos közútról Zalakaros Újmajor külterületi lakott területén északi irányba a 062 önkormányzati aszfaltos útra fordulva és azon haladva mintegy 200 m-t érjük el a tárgyi ingatlant. A megközelítő út aszfaltos

Így a megközelítés bármilyen időjárási helyzetben személygépkocsival és tégla-val is megoldott.

Domborzati viszonyok:

A terület közel sík és vízszintes terület. Korábban mezőgazdasági telephely volt állattartó épületekkel. Mára azonban csak beépítetlen területként tartják fenn.

Az ingatlan a szabályozási terven is feltüntetett módon véderdő veszi körül déli és keleti oldalon.

A terület művelési viszonyai:

Jelenleg minden, az értékelés tárgyát képező terület mezőgazdasági termelésből kivett, beépítetlen terület.

Ténylegesen zöldterületként kaszálással hasznosított.

A terület szabályozása, hasznosíthatósága:

Zalakaros szabályozási terve az érintett területet Gip-2 hasznosításba sorolja.

A többi területet a szabályozási terv Gip-2 azaz egyéb ipari gazdasági övezetként szánja.

Szabályozási előírása az alábbi:

19. Egyéb ipari terület

24. § (1) A „Gip-1”, „Gip-2” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Az egyéb ipari övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 7. pont tartalmazza.

(4) Az egyéb ipari övezet építési területen a technológiai építmények magassága nem korlátozott.

(5)

(5) A „Gip-1”, „Gip-2” jelű övezet területén új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

7. Az egyéb ipari övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

A	B	C	D ^[2]
	Gip-1	Gip-2	Gip-3
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 3000 m ²	20m, 2000 m ²	20m, 2000 m ²
Beépíthető legkisebb telekterülete	kialakult	kialakult	kialakult
beépítési mód:	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	30 %	40%
A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 10,5 m	Épületmagasság: 7,5 m	Épületmagasság: 7,5 m
Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	4,0 m	4,0 m
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	30%

Közművesítés:

Az értékelés tárgyát képező területen az elektromos energia bekötésre került, telekhatáron kiépített mérőhellyel rendelkezik.

A vízellátás biztosított, mérőhely nem látható a területen, így a bekötés feltételezésem szerint kiépítendő. A vízellátás az önkormányzati bekötőút mellett, illetve az érintett terület nyugati határa mentén húzódó gerincvezetékéről biztosítható. A 051. hrsz-ú terület dél-nyugati sarkánál tűzivíz is rendelkezésre áll egy föld feletti tűzcsapról.

Gázvezetékre utaló jelzés az útszakaszon és a terület mentén nem látható. Feltételezésem szerint gázellátás nincs kiépítve.

A terület észak-nyugati sarkánál, a bekötőút elágazásánál található egy 20 kv-os oszlop transzformátor. Így a nagyobb teljesítményű igény is kielégíthető.

Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők:

Forgalmi értéket növelő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

A kialakult mezőgazdasági művelésű területek átlagárához viszonyítottan a kivett terület a művelésből való kivonás költségét értéknövelőként alkalmazva a fajlagos árat 100%-al növeltem.

Az így kialakított ár a beépíthető területértéket jelenti.

Forgalmi értéket csökkentő tényezők:

- Egyedileg vizsgált, figyelemmel az elhelyezkedésre, a közművesítés mértékére és a hasznosíthatóság gazdasági hatására.

4. Ingatlan értékbecslése

Az alkalmazott módszer bemutatása, az érték kialakításának módszere:

A tárgyi ingatlanok forgalmi értékét egyszerű összehasonlítási módszerrel nem lehet meghatározni. Ennek alapvető oka, hogy az ilyen jellegű ingatlanok a piacon ritkán jelennek meg illetve ha hasonló ingatlanok vannak is azok területileg inkább az ország más területein találhatóak és inkább farm vagy tanya jellegűek. Az értékelés során a mezőgazdasági művelésű ingatlanokból indulva a használatosság azaz a jövőbeni lehetőségek feltárása volt mértékadó. Másik oldali megközelítés, mely az ipari

parki mint ipari gazdasági egységek ingatlan áraival vetettem össze és a kettő iterációjából alakítottam a reálisan elérhető forgalmi értéket.

Az ingatlanpiacon nagyon eltérő árak játszanak szerepet.

Mezőgazdasági hasznosítású területek (szántó, erdő stb) fajlagos értéke 500 Ft/m² -1000 Ft/m² között szórnak. Ami azt jelenti, hogy az 1 ha területért 5 és 10 millió Ft közötti árak jelennek meg. Természetesen ez a terület termőhelyi értékszámától (Ak értéktől) függ. A fentiek alapján Zala megyei területen a fentiek átlagából a fajlagos árat 500 Ft/m² –értékben reálisnak tartom.

A termelésből kivont területek értékét ennek a kétszeresével veszem figyelembe, hiszen a termelésből kivonás költségei terhelik a más hasznosítású ingatlanokat.

A termelésből kivont területek értéke kb. duplázódik a hasznosításból adódóan.

Fentiek alapján 1000-2000 Ft/m² árat határozok meg a beépíthető kivett területekre vonatkoztatva mindez még természetesen közművel el nem látott ingatlanokra vonatkozik.

Amennyiben a közművesítés költségét,- melyet a 3. pont közművesítés fejezetében érintettem- ráosztom területarányosan az érintett területekre, úgy az további 2000-2500 Ft/m² fajlagos ár növekedést eredményez.

Tehát ha egy közművesített (vízzel és elektromos energiával ellátott) beépíthető területet nézünk jelen gazdasági és természeti környezetben, úgy a fajlagos közművesített telekár 3000-4500 Ft/m²-re adódik.

Másik oldali megközelítés a már működő ipari parki területek ára a (pld.: nagykanizsai Ipari Park) 8-9 eFt/m².

A tárgyi terület elhelyezkedését, infrastrukturális környezetét, ipari és kereskedelmi vonzását figyelembe véve a működő ipari parki területek 40-50%-ában lehet meghatározni, mivel a jelen esetben egyedi vállalkozók megtelepedésével lehetne a folyamatot elindítani. A későbbiek során azonban nagyobb hangsúlyt kellene fektetni az infrastruktúra felzárkóztatására.

Ebből a megközelítésből számított fajlagos érték: 3200-4500 Ft/m² ár körül alakul.

5. Ingatlan értékének megállapítása

A fenti elvet követve az ingatlan értékét az alábbiak szerint állapítom meg:

A terület kedvező elhelyezkedésű, alapközművel ellátott. Ipari, szolgáltató gazdálkodásra alkalmas. A közúti megközelítése jó, autópályához csatlakozás 5-6 km távolságra van.

A piacon meghirdetett ingatlanok közül azokat választottam ki, melyek tulajdonságait tekintve a legközelebb állnak az értékelendő ingatlanhoz.

A terület környezete is hasonló hasznosításra van tervezve, ezért az ipari célú hasznosítás „Ipari Park” érdekében célszerű egy kedvező áron beindítani a vállalkozók érdeklődését, majd a teljes területre kiterjeszteni a gazdálkodási tevékenységet.

Fentiek alapján az alábbiakban képet adok az összehasonlítás alapjául talált ingatlanokról és ez alapján közelítem meg az ingatlan értékét.

Az előző pontban két megközelítést is felvázoltam, melynek eredményeként közel hasonló értékek adódtak.

Összehasonlító ingatlanok:

1. sz. összehasonlító ingatlan:




Ár
14,90 millió Ft

Telekterület
6000 m²

Eladó külterületi telek

Beépíthetőség	3%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

Leírás

Hatalmas vadregényes telek Zalakaros egyik kedvelt részén a Banyavölgyi úton.

Ha a romantikát, az erdőt szívesen látja környezetében, ez a telek remek választás álmai megvalósításához. Az aszfalt úton végig megközelíthető csodálatos fekvésű 6000 nm nagyságú erdősült terület igazi kuriózum. A helyi építési övezet szerint a terület MK-3 besorolású, művelés alól kivont zártkerti terület. Beépíthetősége 3%, a terepszint alatt 10%.

Víz és villany a telken megtalálható.
Per és tehermentes terület azonnal birtokba vehető.

Fajlagos kínálati telekár: 2483 Ft/m²

Közműellátás hasonló

Hasznosíthatósága rosszabb, mint az értékelendő teleké ezért 40 % értéknövelést alkalmazok

Korrigált fajlagos kínálati ár: $2483 \cdot 1,4 = 3476$ Ft/m²

Zalakaros, Tulipán utca

Eladó külterületi telek

[Google térképen](#)



Ár
6,50 millió Ft

Telekterület
1585 m²

Eladó külterületi telek

Beépíthetőség	3%	Villany	utcában
Szinterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szinterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Leírás

Eladó zártkerti telek Zalakaroson – nyugodt környezetben!

Zalakaroson, csendes és nyugodt környezetben kínálunk eladásra egy 1.585 m²-es zártkerti telket, amely kiváló választás lehet azoknak, akik természetközeli területet keresnek saját célra, pihenésre vagy hosszabb távú befektetésként.

A telek művelés alól kivett terület, így a használata egyszerűbb és rugalmasabb lehetőségeket kínál. A terület beépíthetősége 3%, így kisebb épület, hétvégi ház vagy tároló kialakítására is alkalmas lehet az aktuális szabályozásnak megfelelően.

Főbb adatok:

Terület: 1.585 m²

Besorolás: művelés alól kivett zártkerti terület

Beépíthetőség: 3%

Közművek az utcában: áram, víz

Megközelíthetőség: részben aszfaltozott úton, a nem aszfaltozott szakasz is jól járható

A telek előnye a nyugodt környezet, a könnyű megközelíthetőség és a Zalakaroshoz közeli elhelyezkedés. Ideális lehet saját kis birtok, hétvégi pihenőhely vagy természetközeli kikapcsolódás céljára.

Fajlagos kínálati ár: 4100 Ft/m²

Közműellátás hasonló

Hasznosíthatósága rosszabb mint az értékelendő, ezért 20% értéknövelést alkalmazok.

Korrigált kínálati ár: $4100 \cdot 1,2 = 4920$ Ft/m²

Zalakaros, Zala megye

Eladó lakóövezeti telek

Google térképen



Ár
9,90 millió Ft

Telekterület
1290 m²

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hiteintéző megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatait!

Megnézem

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Leírás

Zalakaros egyik csendes, nyugodt, mégis jól megközelíthető utcájában kínálunk megvételre egy kiváló adottságokkal rendelkező zártkerti telket (átminősíthető), amely remek lehetőséget biztosít mind befektetők, mind pedig saját otthonukat megvalósítani kívánók számára.

A telek egy dinamikusan fejlődő, új építésű családi házas övezetben található, ahol az igényes, modern környezet és a természet közelsége harmonikus egyensúlyt teremt. A környék ideális választás mindazok számára, akik szeretnének kiszakadni a város zajából, ugyanakkor fontos számukra a rendezett, kulturált lakókörnyezet.

A telek jelenleg zártkerti minősítésű, azonban közvetlen környezetében lévő telkek átsorolásra kerültek, így a hirdetésben szereplő ingatlan is átminősíthető!

A telek mérete 1290 m², amely bőséges teret biztosít akár egy tágas családi ház, akár egyéb építési elképzelések megvalósításához. Kiemelendő a széles utcafront, amely nemcsak esztétikai szempontból előnyös,

ajlagos kínálati ár: 7674 Ft/m²

Közművesítés kedvezőbb (gáz is rendelkezésre áll) 20% értékcsökkentés

Hasznosíthatóság : nem összevethető ezért az árat nem korrigálom.

Korrigált kínálati ár: $7674 * 0,8 = 6139$ Ft/m²



Eladó 9123 nm-es telek Nagykanizsa

Nagykanizsa

85 000 000 Ft 9 317 Ft/m²

9123 m²

Térkép

Kedvencekhez

+3630698 (MUTAT)

Felújításhoz személyi kölcsönt keres? Kalkuláljon itt! →

AZ INGATLAN JELLEMZŐI

Város:	Nagykanizsa	Vezetékes víz:	Igen
Ár:	85 000 000 Ft	Központi	
Méret:	m ²	elhelyezkedés:	Igen
Telek területe:	9123m ²	Csendes környezet:	Igen
Csatorna:	Igen	Jó közlekedés:	Igen
Panorámas:	Igen		
Elektromos áram:	Igen		

Fajlagos kínálati ár: 9317 Ft/m²

Területi elhelyezkedés (Nagykanizsa város) 20% értékcsökkentés

Közművesítés: teljesebb közműellátás (csatornával rendelkezik) 15% értékcsökkentés

Építményekkel is rendelkezik: -20% értékcsökkentés

Összes értékcorrekció: -55%

Korrigált kínálati ár: $9317 \cdot 0,45 = 4193$ Ft/m²

Átlagos fajlagos érték számítás:

A négy összehasonlító árból átlagos árat képezek, amit majd alkupozíció miatt 5% értécsökkentéssel korrigálok. Az így kapott értéket átlagos fajlagos forgalmi értéként használom a tárgyi ingatlan értékszámítása során.

$$(3476 + 4920 + 6139 + 4193) / 4 = 4682,5148 \text{ Ft/m}^2$$

Alkupozíció miatti korrekció: -5%

$$\text{Összehasonlító fajlagos ár: } 4682 * 0,95 = 4448 \text{ Ft/m}^2$$

Ingatlan értékének megállapítása:

Terület nagysága: 4415 m²

Fajlagos telekár: 4448 Ft/m²

$$\text{Ingatlan értéke: } 4415 * 4448 = 19\,637\,920 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$$

5. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

Az alapadatok tekintetében a megbízótól kapott adatokat valamint a földhivatali adatokat megbízhatónak tekintettük, forgalomképes és tehermenetes ingatlannal számoltam.

Az értékelés a helyszíni szemlén megállapított állapotra vonatkozik, külön vizsgálatokat nem végeztem.

Az értékebecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2026. 07. 05.



Imre Béla
Ingatlanforgalmi értékebecslő



1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36482/2002.04.24	(X) Törölő határozat 33817/2003.03.07
Keretbiztosítéki jelzálogjog 21 500 000 FT, azaz huszonegymillió-ötszázezer forint összeghatárig tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására Zalaegerszegi Fiók. Név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49788/2004.12.21	(X) Törölő határozat 50400/2006.12.19
Jelzálogjog 10 463 000 FT, azaz tízmillió-négyszázhatvanháromezer forint erejéig Név: ORSZÁGOS FOGLALKOZTATÁSI KÖZALAPÍTVÁNY Jogosult címe: 1037 BUDAPEST, Bokor utca 9-11.		

Folytatás a következő oldalon



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2.
Magyarország 8800 Nagykanizsa,
Platán sor 2.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260702/15854
2026.07.02

Oldal 2/2

Zalakaros
Külterület, 51 helyrajzi szám

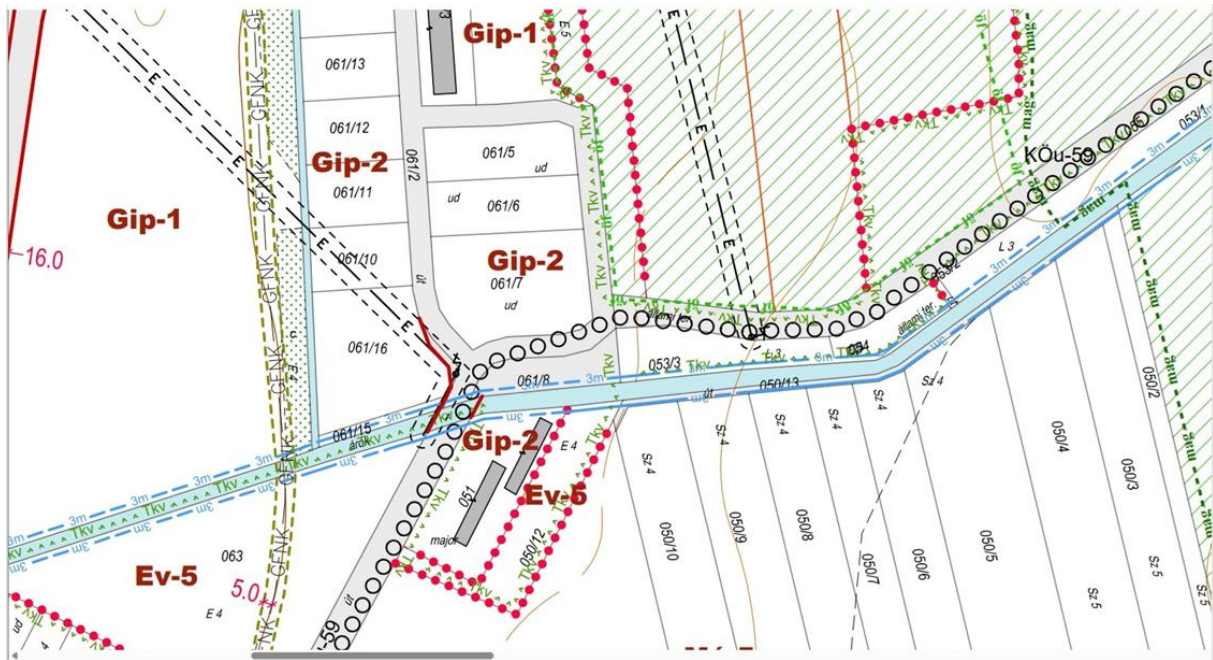
Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/2/2015.09.03
	Önálló szöveges bejegyzés
	Épület lebontása

Az É-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szabályozási terv kivonat



Fotók



Megközelítő út háttérben az oszloptrafóval



A terület nézete délről



A terület dél-nyugati sarka elektromos mérővel és tűzcsappal



északi oldali határoló árok.